



Trygghet | Trivsel | Hänsyn



Årsredovisning 2024

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lovisedal 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lovisedal 5, Solna Kommun	2008	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Anders Werner	Ordförande
Nidhi Illman	Suppleant, inträtt som ledamot december 2024
Gunnar Frykfors	Styrelseledamot, avgick november 2024
Jonas Björlin	Styrelseledamot
Per Eriksson	Styrelseledamot
Ramon Nurman	Styrelseledamot
Thomas Rask	Styrelseledamot

Valberedning

Birgitta Dahlgren
Pia Werner

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Staffan Zander

Revisor

Baker Tilly Mapema AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Gemensam EL IMD
Utbyte styrsystem
Gasätare i radiatorsystemet
Översyn hissar byte av detaljer, sker löpande varje år
Översyn av plåttak samt anslutning mellan plåttak och fasad
Åtgärdande av expanderade radiatorstammar
Renovering av garageport
- 2023** ● OVK-besiktning
Hjärtstartare installerad
Stamspolning utförd
Energideklaration utförd
Utbyggnad ytterligare 30 laddstolpar, nu totalt 44 stycken.
Påbörjad övergång till gemensam el
- 2022** ● OVK-besiktning utförd
Målning av träpaneler våningsplan
Uppsättning hörnskydd samtliga uppgångar och våningsplan
Målning entréer och passager källarplan
Montering inbrottsskydd entrédörrar
Plantering av häck mot gångväg
- 2021** ● Stengången på innergården omlagd till grusgång

Planerade underhåll

- 2025** ● Översyn hissar byte av detaljer, sker löpande varje år
Ytterligare hjärtstartare
Fällstolar i respektive entré
- 2027** ● Stamspolning avlopp hela fastigheten

Avtal med leverantörer

Auktoriserad revisor	Baker Tilly Mapema AB
Branschorganisation	Fastighetsägarna
Digital driftövervakning av UC och fläktsystem	KTC Control Stockholm AB
Digitala namnskyltar på brevlådor	DinBox Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Elektroniskt bokningssystem för tvättstuga	Boka Tvättid Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Gemensam el	Infometric
Hissar	Kone AB
Kameraövervakning, drift/underhåll	Insupport Nätverksvideo AB
Lån och allmänna bankärenden	Handelsbanken
Service garageporten	UNA Portar
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Städning	Söder om Söder
Teknisk förvaltning, snöröjning	WIAB AB
Trädgård	Fogel Mark & Trädgård AB
Vinterväghållning	WIAB AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lovisedal GA:4, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar Gustav den III:s Boulevard 153-157. 50/50 för trottoar och 60/40 för gatubeläggning,.

Övrig verksamhetsinformation

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lovisedal 5 med en tomtareal om 6 154 m². Marken innehas med äganderätt. Värde år för fastighetsbeskattning är 2009. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten uppfördes under åren 2008-2009 och består av ett flerbostadshus med totalt 113 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 10 059,5 m² enligt ekonomisk plan. Garageyta utgör 2 512 m² med 88 bilplatser (varav 44 med ladduttag) samt 6 MC-platser.

Lägenhetsfördelning

25 stycken 2 rum och kök

40 stycken 3 rum och kök

47 stycken 4 rum och kök

1 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fr.o.m. 2017 tillämpas komponentavskrivning enligt gällande regelverk BFNAR 2012:1 K3 vilket innebär att byggnaden delas upp i komponenter så som fasad, tak och fönster, vilka skrivs av under en bedömd nyttjandeperiod. Komponenterna skrivs av linjärt vilket innebär att kostnaden per komponent skrivs av lika mycket varje år. Avskrivningen påverkar det redovisade resultatet negativt, men inte föreningens ekonomi i övrigt då avskrivningar inte påverkar föreningens likviditet.

En förenings ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den löpande verksamheten och som kan användas till amortering och sparande till framtida underhåll. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

Ett av föreningens lån om 14 533 712 kronor omförhandlades per 30 december 2024. Lånet bands på fem år med ränta 2,85 % och löper till 2029-10-30. Föreningens lån är utspridda så att ett lån förfaller per år vilket gör att föreningen sprider risken för ränteförändringar. Därmed skapas en så god förutsägbarhet som möjligt för föreningens räntekostnadsutveckling vilket ger styrelsen möjlighet att löpande se över föreningens avgiftsbehov.

Styrelsen beslöt att ej amortera under 2023 och 2024 beroende på den ekonomiska utvecklingen i omvärlden. Detta har inneburit att föreningen har byggt likviditet som placerats hos SBAB, Handelsbanken och Resurs Bank. Varje enskild placering är knappt 1 MSEK, intäktsräntan har i procent varit högre än vår genomsnittliga räntekostnad. När nu den ekonomiska situationen stabiliserats har föreningen börjat amortera igen, under 2024 amorterades 0,5 MSEK. Föreningen kommer att gå tillbaka till tidigare amorteringstakt om 2,0 MSEK/år 2025. Styrelsen kommer att sträva efter att amortera extra när föreningens ekonomi tillåter det då räntekostnaden är föreningens största utgift. Näst största utgiftspost är uppvärmning. Tillsammans svarade räntekostnader och uppvärmning för c:a 2,6 MSEK av våra rörelsekostnader före avskrivningar (år 2024).

Årsavgifter

Föreningens ekonomi är balanserad, beroende på kostnadsutveckling och ränteutveckling höjdes årsavgiften 1 augusti 2024 med 5%. Den genomsnittliga månadsavgiften är 800 kr/m².

Den 1 oktober 2024 höjdes avgiften för föreningens samtliga parkeringsplatser med 100 kronor per plats.

Notera att månadsavgiften enligt §9 i Stadgarna beräknas på lägenhetens andelstal i föreningen och att 800 kr/m² är den genomsnittliga avgiften per kvadratmeter i föreningen.

Förändringar i avtal

Genomgång och uppdatering avtal med WIAB

Genomgång av avtal med Kone

Övriga uppgifter

- Gunnar Frykfors lämnade styrelsen i november 2024. Nidhi Illman suppleant tog över hans uppgifter.
- Vid årsstämman 2022 fattades beslut om införande av gemensam el. Gemensam el togs i drift i januari 2024.
- Föreningens underhållsplan uppdateras årligen i samband med budgetarbetet.
- Brand- och elronderingar genomförs regelbundet.
- Gemensam städdagar i föreningen 18 maj och 6 oktober.
- Under året skedde 10 överlåtelse i föreningen. I samband med överlåtelsen inbjuds de nya medlemmarna till information och rundvandring i föreningen.
- Styrelsen har tagit initiativ till möten med Brf Lovisedal 1-4 för erfarenhetsutbyte och frågor kring eventuell samverkan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 194 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 195 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 224 477	8 319 049	6 748 066	6 758 179
Resultat efter fin. poster	-2 134 239	-2 138 702	-3 133 207	-3 085 024
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	3 665 516	2 969 689	2 452 439	2 375 837
Taxeringsvärde	333 982 000	333 982 000	333 982 000	280 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	714	575	575
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	85,4	85,0	85,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 373	7 422	7 422	7 617
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 902	5 942	5 942	6 098
Sparande per kvm totalyta, kr	228	221	154	202
Elkostnad per kvm totalyta, kr*	58	22	32	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	85	79	68	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	13	15	11
Energikostnad per kvm totalyta, kr	163	113	115	103
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,06	1,87	1,01	0,97
Räntekänslighet (%)	9,21	10,39	12,91	13,24

*I föreningens elkostnad ingår från 2024 el som debiteras ut till medlemmarna för IMD samt elbilsaddning, detta är orsaken till den stora ökningen i elkostnad mellan åren.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 467 734 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Fr.o.m. 2017 tillämpas komponentavskrivning enligt gällande regelverk BFNAR 2012:1 K3 vilket innebär att byggnaden delas upp i komponenter så som fasad, tak och fönster, vilka skrivs av under en bedömd nyttjandeperiod. Komponenterna skrivs av linjärt vilket innebär att kostnaden per komponent skrivs av lika mycket varje år. Avskrivningen påverkar det redovisade resultatet negativt, men inte föreningens ekonomi i övrigt då avskrivningar inte påverkar föreningens likviditet.

En förenings ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den löpande verksamheten och som kan användas till amortering och sparande till framtida underhåll. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	151 591 000	-	-	151 591 000
Upplåtelseavgifter	152 179 000	-	-	152 179 000
Fond, yttre underhåll	2 969 689	-	695 827	3 665 516
Balanserat resultat	-12 728 512	-2 138 702	-695 827	-15 563 041
Årets resultat	-2 138 702	2 138 702	-2 134 239	-2 134 239
Eget kapital	291 872 475	0	-2 134 239	289 738 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 563 041
Årets resultat	-2 134 239
Totalt	-17 697 280

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	886 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-132 400
Balanseras i ny räkning	-18 450 880
	-17 697 280

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 224 477	8 319 049
Övriga rörelseintäkter	3	-2	91 491
Summa rörelseintäkter		9 224 475	8 410 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 537 295	-3 758 077
Övriga externa kostnader	9	-348 173	-461 684
Personalkostnader	10	-280 206	-263 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 770 040	-4 726 159
Summa rörelsekostnader		-9 935 714	-9 209 442
RÖRELSERESULTAT		-711 239	-798 902
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		112 614	59 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 535 615	-1 399 607
Summa finansiella poster		-1 423 001	-1 339 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 134 239	-2 138 702
ÅRETS RESULTAT		-2 134 239	-2 138 702

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	358 835 927	362 705 263
Pågående projekt		0	188 750
Summa materiella anläggningstillgångar		358 835 927	362 894 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		358 835 927	362 894 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 000	29 062
Övriga fordringar	13	976	29 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	290 349	277 719
Summa kortfristiga fordringar		327 324	336 116
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 283 196	4 772 223
Summa kassa och bank		6 283 196	4 772 223
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 610 520	5 108 338
SUMMA TILLGÅNGAR		365 446 447	368 002 351

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		303 770 000	303 770 000
Fond för yttre underhåll		3 665 516	2 969 689
Summa bundet eget kapital		307 435 516	306 739 689
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 563 041	-12 728 512
Årets resultat		-2 134 239	-2 138 702
Summa ansamlad förlust		-17 697 280	-14 867 214
SUMMA EGET KAPITAL		289 738 236	291 872 475
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	59 495 346	60 134 198
Summa långfristiga skulder		59 495 346	60 134 198
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 672 564	14 533 712
Leverantörsskulder		257 745	297 804
Skatteskulder		7 278	3 658
Övriga kortfristiga skulder		5 367	5 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 269 911	1 155 227
Summa kortfristiga skulder		16 212 865	15 995 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		365 446 447	368 002 351

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-711 239	-798 902
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 770 040	4 726 159
	4 058 801	3 927 257
Erhållen ränta	112 614	59 806
Erlagd ränta	-1 539 032	-1 284 930
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 632 384	2 702 134
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 792	-49 863
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 752	-48 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 722 927	2 603 599
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-711 954	-419 513
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-711 954	-419 513
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	340 000
Amortering av lån	-500 000	-340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 510 973	2 184 087
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 772 223	2 588 136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 283 196	4 772 223

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lovisedal 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,75 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	6,67 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 581 713	7 184 112
Hysesintäkter, p-platser	1 110 811	1 087 755
El	520 375	29 397
Övriga intäkter	11 578	17 785
Summa	9 224 477	8 319 049

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-15
Elprisstöd	0	72 393
Försäkringsersättning	0	15 763
Övriga rörelseintäkter	0	3 350
Summa	-2	91 491

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	65 298	68 841
Larm och bevakning	7 488	5 250
Städning	144 216	134 913
Besiktning och service	28 459	8 084
Ventilationskontroll OVK	0	105 000
Brandskydd	20 025	31 413
Hiss serviceavtal	210 223	197 356
Övriga serviceavtal	17 042	7 272
Trädgårdsarbete	195 260	152 781
Snöskottning	42 933	20 755
Övrigt	26 438	21 422
Mattservice	23 335	18 026
Summa	780 716	771 113

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	20 132	25 117
Bostäder	1 994	19 811
Bostäder VVS	11 400	20 232
Tvättstuga	12 541	7 852
Trapphus/port/entr	81 274	0
Soprum/miljöanläggning	15 046	6 594
Dörrar och lås/porttele	22 835	21 343
VA	28 815	21 922
Värme	3 114	20 736
Ventilation	0	6 669
El	50 915	25 204
Tak	25 063	0
Balkonger	736	0
Gård/markytor	4 900	21 266
Garage och p-platser	71 681	93 672
Försäkringsärende/vattenskada	0	26 501
Summa	350 446	316 919

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	29 400	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	45 863
VA	89 375	79 750
Gård/markytor	0	64 560
Summa	118 775	190 173

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	734 110	276 966
Uppvärmning	1 069 567	989 625
Vatten	244 589	157 652
Sophämtning	421 210	365 299
Summa	2 469 476	1 789 542

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	124 319	92 800
Övrigt	25 718	24 150
Självrisker	0	26 200
Bredband	317 836	317 804
Fastighetsskatt	234 010	229 377
Summa	701 883	690 331

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	115 102	117 412
Förbrukningsmaterial	2 060	123 503
Programvaror	6 720	7 313
Juridiska kostnader	11 838	23 991
Revisionsarvoden	37 030	37 000
Ekonomisk förvaltning	136 000	140 450
Mättningskostnader	35 541	12 016
Konsultkostnader	3 881	0
Summa	348 173	461 684

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	223 600	201 600
Övriga arvoden	0	4 000
Sociala avgifter	56 606	57 922
Summa	280 206	263 522

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 535 615	1 398 181
Övriga räntekostnader	0	1 426
Summa	1 535 615	1 399 607

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	398 122 706	397 792 568
Årets inköp	900 704	330 138
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	399 023 410	398 122 706
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 417 442	-30 691 283
Årets avskrivning	-4 770 040	-4 726 159
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 187 482	-35 417 442
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	358 835 927	362 705 263
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>101 603 000</i>	<i>101 603 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	221 982 000	221 982 000
Taxeringsvärde mark	112 000 000	112 000 000
Summa	333 982 000	333 982 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	532	21 645
Avräkningskonto, eko. förvaltning	444	5 696
Vidarefakturerering	0	1 994
Summa	976	29 335

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 801	50 415
Försäkringspremier	131 889	124 319
Bredband	75 659	75 641
Förvaltning	34 000	27 344
Summa	290 349	277 719

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	4,10 %	13 274 976	13 774 976
Stadshypotek	2028-04-30	3,73 %	16 551 486	16 551 486
Stadshypotek	2026-09-01	0,67 %	15 135 172	15 135 172
Stadshypotek	2029-10-30	2,85 %	14 533 712	14 533 712
Stadshypotek	2025-09-01	0,82 %	14 672 564	14 672 564
Summa			74 167 910	74 667 910
Varav kortfristig del			14 672 564	14 533 712

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 167 910 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 531	740
El	107 857	30 413
Uppvärmning	129 940	142 491
Utgiftsräntor	234 905	238 322
Förutbetalda avgifter/hyror	751 678	710 603
Beräknat revisionsarvode	33 000	32 658
Summa	1 269 911	1 155 227

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	93 750 000	93 750 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Extra amortering gjordes i januari 2025 med 990.500 SEK och föreningen har återupptagit sin normala amorteringstakt om 2 MSEK/år. Ytterligare höjning av avgiften kommer antagligen vara nödvändig i slutet av året beroende på omförhandling av lån om 14,6 MSEK i september 2025, nuvarande räntesats 0,82%

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Werner
Ordförande

Jonas Björlin
Styrelseledamot

Nidhi Illman
Suppleant, inträtt som ledamot december 2024

Per Eriksson
Styrelseledamot

Ramon Nurman
Styrelseledamot

Thomas Rask
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Till Mapema AB
Staffan Zander
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 14:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.03.2025 14:19

DOCUMENT ID:

ryfTPZjSnkl

ENVELOPE ID:

ryTwbsrhye-ryfTPZjSnkl

DOCUMENT NAME:

Brf Lovisedal 5, 769617-7380 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS RASK thomas.rask@foxway.com	 Signed Authenticated	17.03.2025 14:34 17.03.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.38
2. ANDERS WERNER anders.werner58@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2025 14:46 17.03.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.87.231
3. NIDHI ILLMAN nidhi.illman@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2025 16:14 17.03.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.108.212
4. Ramon Nurman ramon_nurman@msn.com	 Signed Authenticated	17.03.2025 19:09 17.03.2025 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.133.170
5. Per Ingemar Eriksson pere7123@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2025 21:28 17.03.2025 21:26	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.64.135
6. JONAS BJÖRLIN jonas.o.bjorlin@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2025 13:47 18.03.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	18.03.2025 14:27 18.03.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lovisedal 5

Org.nr 769617-7380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lovisedal 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lovisedal 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid

förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka

Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 14:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.03.2025 14:19

DOCUMENT ID:

HJgpP-jrhkx

ENVELOPE ID:

HygnvZsrhye-HJgpP-jrhkx

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Lovisedal.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	 Signed	18.03.2025 14:27	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	18.03.2025 14:27	Low	IP: 104.28.31.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed